



МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ MELIORATION, RECULTIVATION AND LAND PROTECTION



Научная статья

УДК 338.23

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-67-73>

Кризис понятия «объект недвижимости» и пути его преодоления

В.С. Гейдор, Е.Ф. Литвинов

Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация

Проанализированы причины и суть универсального кризиса понятия «объект недвижимости», вызванного технологическим прогрессом и затронувшего аспекты общего права в разных странах. На основе сравнительно-правового метода предпринята попытка показать, что в мире происходит активный переход от физического критерия «прочной связи с землёй» к функциональным, юридическим и учётным подходам при квалификации объектов недвижимости. Сформулированы предложения по реформированию статьи 130 Гражданского кодекса РФ, позволяющие гармонизировать внутреннюю судебную практику. Сделан вывод о необходимости осознанного, а не механического восприятия иностранного опыта при регулировании имущественного оборота.

Ключевые слова: кадастровая деятельность, недвижимое имущество, объекты недвижимости, кадастровый учет, гражданский оборот

Для цитирования. Гейдор В.С., Литвинов Е.Ф. Кризис понятия «объект недвижимости» и пути его преодоления. *Экономика и экология территориальных образований*. 2026;10(2):67–73. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-67-73>

Research Article

Crisis in Understanding the “Real Estate Object” Concept and Ways to Overcome It

Viktoria S. Geydor, Evgeny F. Litvinov

Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract

The reasons and essence of the universal crisis in understanding the “real estate object” concept caused by the technological progress, which has affected the Common Law aspects in various countries, have been analysed. Using a comparative legal method, the authors attempted to trace active transition in real estate object classification from the physical criterion of “strong relation to the land” to the functional, legal, and registration-based approaches. Proposals on reforming Article 130 of the Civil Code of the Russian Federation fostering harmonization of the internal judicial practices have

<http://eco.e.donstu.ru/>

been formulated. The conclusion about the need for reasonable rather than mechanical adoption of the foreign practices in regulation of property circulation has been drawn.

Keywords: cadastral activities, real estate, real estate objects, cadastral registration, civil circulation

For Citation: Geydor VS, Litvinov EF. Crisis in Understanding the “Real Estate Object” Concept and Ways to Overcome It. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2026;10(2):67–73. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2026-10-2-67-73>

Введение. Проблема размывания границ между движимым и недвижимым имуществом, столь остро обозначившаяся в современном российском правоприменении, не является сугубо отечественным явлением. Критерий «прочной связи с землей», на котором построена статья 130 Гражданского кодекса (ГК) РФ, восходит к римскому праву и был воспринят практически всеми европейскими странами. Соответственно, и трудности, которые он порождает в эпоху модульного строительства, возобновляемой энергии и быстровозводимых конструкций, носят универсальный характер [1].

Однако сравнительно-правовой анализ показывает: кризис понятия недвижимости ощущается повсеместно, и Германия, Франция и страны общего права (Англия, США, Канада) выработали собственные (во многом различные) механизмы его демпфирования. Изучение их опыта представляет не только академический, но и практический интерес: часть таких механизмов уже неявно воспринята Верховным судом РФ (критерий функционального назначения, учётный критерий), однако их системное законодательное закрепление пока отсутствует.

Цель настоящей статьи — показать, что кризис понятия недвижимости затронул многие страны, и сейчас они демонстрируют переход от чисто физического его определения к юридическому, функциональному и учётному. Опыт этих стран подтверждает обоснованность тех направлений реформирования, которые предложены в статье 130 ГК РФ.

Основная часть. Германское право: концепция «существенных составных частей». Германское гражданское уложение (*Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)*) подходит к проблеме принципиально иначе, чем российский Гражданский кодекс. Оно не оперирует самостоятельным понятием «объект недвижимости» как отдельной вещи, а использует конструкцию «существенных составных частей» (*wesentliche Bestandteile*) земельного участка. Базовая идея проста: земельный участок — единственная самостоятельная недвижимая вещь, всё, что с ней прочно связано, теряет юридическую самостоятельность и разделяет правовую судьбу земли (принцип *Bürgerliches Gesetzbuch* и *superficies solo cedit*).

Согласно параграфу 94 BGB, к существенным составным частям земельного участка относятся вещи, прочно связанные с землёй, в особенности здания, а также продукция участка, пока она связана с почвой. К существенным составным частям здания относятся вещи, «встроенные в него для его изготовления» (*zur Herstellung des Gebäudes eingefügt*). Согласно параграфу 93 BGB, существенными считаются такие составные части, которые не могут быть отделены друг от друга без того, чтобы одна из них была уничтожена или изменена в своей сущности, такие части не могут быть предметом особых прав.

На первый взгляд, формулировка параграфа 93 BGB близка к российскому критерию «несоразмерного ущерба». Однако германское право дополнило её двумя корректирующими конструкциями, которые и составляют ключевое отличие. «Мнимые составные части» (*Scheinbestandteile*), как противовес физическому критерию, озвучены в параграфе 95 BGB. К существенным составным частям земельного участка не относятся вещи, «соединённые с зем-

лей лишь для временной цели». То же правило действует в отношении зданий или иных сооружений, возведённых на чужом участке лицом, осуществляющим право на чужой земельный участок. Аналогичное правило установлено и для вещей, временно встроенных в здание.

Так, практическое значение параграфа 95 BGB колоссально, он позволяет немецкому праву гибко реагировать на современные хозяйственные конструкции: арендатор, возведший капитальное сооружение на чужой земле, сохраняет на него право собственности как на движимую вещь; фотоэлектрическая установка, размещённая на участке на основании договора пользования, признаётся Верховным судом ФРГ (BGH) мнимой составной частью и, следовательно, движимым имуществом именно потому, что предназначена к эксплуатации в течение ограниченного срока. При этом, как подчеркнул BGH в решении от 22 октября 2021 года, временный характер связи не исключается одним лишь тем, что вещь должна оставаться на участке в течение всего срока её экономической жизни [2–4]. Таким образом германское право отвечает на вопрос, который не решается до конца в статье 130 ГК РФ: как квалифицировать объект, физически капитальный, но юридически временный? Ответ — через категорию мнимой составной части.

Применение параграфа 93 BGB также давно перестало быть чисто физическим. Согласно сложившейся доктрине и практике BGH, «существенность» составной части определяется не столько невозможностью её механического отделения, сколько последствиями такого отделения: если отделённая часть может быть интегрирована в другую установку и продолжить выполнять свою функцию, а оставшаяся часть — использоваться по прежнему назначению, то юридически существенной составной частью она не является. Этот функциональный тест весьма близок к тому, что Верховный суд РФ (ВС РФ) применил в деле «Лесозавода-25» и впоследствии развил в деле «Себряковцемент»: оборудование, пусть и огромное, не становится недвижимостью, если оно сохраняет функциональную самостоятельность.

Существенное отличие, однако, в том, что в Германии этот подход имеет прямую законодательную опору (параграфы 93, 95 BGB), тогда как в России он сформулирован лишь на уровне правовых позиций высшего суда [4].

Французское право: многоуровневая классификация и юридическая фикция. Французский Code civil, в отличие от германского BGB, пошёл по пути дробления понятия недвижимости. Согласно ст. 517 Code civil, вещи являются недвижимыми либо по их природе (par nature), либо по назначению (par destination), либо по объекту, к которому они относятся (par l'objet auquel ils s'appliquent). Такая классификация позволяет законодателю по-разному реагировать на различные фактические ситуации, не типизируя их.

Недвижимостью по природе (ст. 518 Code civil) являются земельные участки и здания. Это ближайший аналог российского понятия недвижимости, основанный на физическом критерии. Недвижимостью по объекту (ст. 526) признаются бестелесные блага — права, иски, относящиеся к недвижимому имуществу. Наибольший интерес, однако, представляет третья категория, определяющая «недвижимость по назначению» (immeubles par destination).

Так, статьи 522–525 Code civil вводят юридическую фикцию: движимые по природе вещи могут быть приравнены к недвижимости, если собственник поместил их на земельный участок для его обслуживания и эксплуатации либо прикрепил к участку «на вечное пребывание» (à perpétuelle demeure). К такой «недвижимости по назначению» ст. 524 относит сельскохозяйственный инвентарь, скот, семена, ульи, прессы, котлы, перегонные аппараты, чаны и бочки, инструменты, необходимые для эксплуатации кузниц, бумажных фабрик и иных предприятий, солому и удобрения [5].

Судебная практика выработала два кумулятивных условия квалификации вещи как недвижимости по назначению:

1. Единство собственника движимой и недвижимой вещи.
2. Наличие связи назначения, либо материальной (физическое прикрепление), либо экономической (хозяйственное единство с недвижимостью).

Правовое значение этой конструкции во многом прикладное: недвижимость по назначению не может быть арестована или продана отдельно от основного имущества, автоматически распространяется на ипотеку основной недвижимости, а при продаже земельного участка она переходит к покупателю. Это снимает проблему, которая в российском праве остается острой: проблему так называемого «единого производственного комплекса» (ст. 133.1 ГК РФ). Французский законодатель честно признаёт, что речь идёт о юридической фикции, служащей экономической цели, и не пытается подогнать её под физический критерий прочной связи с землей [1, 6].

Французский подход демонстрирует, что проблема «оборудования, прикреплённого к зданию», может быть решена через прозрачную законодательную фикцию, а не через размытый критерий «несоразмерного ущерба». При этом важно подчеркнуть, что во Франции такая фикция действует исключительно для целей единства имущественного оборота и обременений, но не превращает оборудование в полноценный объект недвижимости для целей кадастрового учёта и регистрации прав [7].

Английское и американское право: fixtures vs chattels. Право Англии, а вслед за ним США, Канады, Австралии и других юрисдикций общего права оперирует двумя понятиями: fixture (принадлежность, ставшая частью недвижимости) и chattel (движимая вещь). Базовый тезис *quicquid plantatur solo, solo cedit* («что прикреплено к земле, становится её частью») функционально тождественен германскому принципу *superficies solo cedit*. Однако поскольку в общем праве отсутствует единый гражданский кодекс, критерии различия fixture и chattel выработаны исключительно судебной практикой, что само по себе порождает специфический «кризис понятия».

Классические критерии были сформулированы в деле *Holland v Hodgson* (1872) и развиты последующей практикой, включая знаковое решение палаты лордов *Elitestone Ltd v Morris* (1997). Суд применяет двухступенчатый тест, в котором определяется степень прикрепления (*degree of annexation*), выражающаяся в том, насколько прочно вещь физически соединена с землей или зданием, и цель прикрепления (*purpose of annexation*), которая определяет, была ли вещь прикреплена для улучшения самой недвижимости или только для более удобного использования самой вещи. Однако в деле *Berkley v Poulett* (1977) суд прямо указал, что цель прикрепления «имеет первостепенное значение». Тем самым английское право, как и германское и как правовые позиции ВС РФ, совершило переход от физического к функциональному тесту [8].

Характерен пример с гобеленами из дела *Leigh v Taylor* (1902): ценные гобелены были прибиты к стенам, однако палата лордов признала их движимым имуществом, поскольку они были прикреплены не для улучшения самого здания, а для удобства их экспонирования. Этот подход прямо противоположен механическому применению критерия «несоразмерного ущерба» и во многом предвосхищает логику дел «Лесозавода-25» и «Себряковцемента» [9].

Следует, отметить, что английская доктрина сама квалифицирует эту область как «сложную и противоречивую» (*complex and confusing*). Современные авторы, такие как Х. Бэван, М. Хейли, Х. Конвей, прямо указывают на принципиальную непредсказуемость применения

тестов к современным объектам. Так, солнечные панели, например одни суды признают fixtures, другие — chattels; похожие по сути вопросы о сборно-разборных жилых строениях, плавучих домах, промышленном оборудовании решаются разнонаправленно. В статье Legal Studies (2022) предложен проект реформы, предусматривающий введение более объективных законодательных критериев взамен традиционного кейсового подхода [10].

Заключение. Проведённый анализ позволяет сделать вывод, который может иметь значение для модернизации российского гражданского законодательства.

Во-первых, кризис понятия недвижимости имеет универсальный характер. Ни один из развитых правовых порядков не располагает бесспорным критерием разграничения движимого и недвижимого имущества, и ни один из них не сводит его к формуле «несоразмерного ущерба при перемещении». Российское право оказывается не одиноким «отстающим», а участником общеевропейского процесса пересмотра устаревших категорий.

Во-вторых, вектор реформирования везде один: движение от физического критерия к юридическому, функциональному и учётному. Германия закрепила этот вектор на уровне кодекса (параграфы 93, 95 BGB и судебная доктрина функциональной существенности); Франция — через многоуровневую классификацию с открытым признанием юридических фикций; страны общего права — через доктринальное смещение акцента со «степени» на «цель» прикрепления. В этом свете позиции ВС РФ по делам «Лесозавода-25» и «Себряковцемента» представляются не изолированным отечественным изобретением, а частью магистрального направления развития права собственности в индустриальных и постиндустриальных правовых порядках.

В-третьих, ни одно решение иностранных судов не даёт идеального результата. Германская категория Scheinbestandteile порождает собственную практику пограничных случаев; французская фикция «недвижимости по назначению» критикуется за архаичность перечня ст. 524; английский двухступенчатый тест признаётся самими английскими авторами непредсказуемым. А это позволяет нам сделать вывод, что никакое законодательное уточнение не устранил все споры полностью. Цель реформы — не достичь совершенства законодательного определения, а существенно снизить зону неопределённости и субъективизма.

Иностранный опыт однозначно свидетельствует: кризис понятия недвижимости существует и за пределами российской юрисдикции. Германия, Франция, страны общего права столкнулись с теми же вызовами: технологическим прогрессом, экономизацией оборота, необходимостью квалифицировать оборудование, временные и модульные сооружения, объекты «зелёной» энергетики. Ответы этих правовых порядков различны по форме, но едины по существу: отказ от чисто физического критерия в пользу совокупности функционального, юридического, учётного и временного подходов.

Для российского права это означает, что направления реформирования ст. 130 ГК РФ находятся в русле общего движения европейской цивилистики. Их имплементация позволит не только устранить внутренние противоречия отечественной судебной практики, но и привести российский гражданский оборот в большее соответствие с правовыми стандартами, на которых строится международный инвестиционный и имущественный оборот. Восприятие иностранного опыта должно быть не механическим заимствованием, а осознанным встраиванием российского права в единую традицию мировой правовой мысли об объектах имущественного оборота.

Список литературы / References

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 11.06.2026).
Civil Code of the Russian Federation. (In Russ.). URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (accessed: 11.06.2026).
2. Bürgerliches Gesetzbuch (Германское гражданское уложение). URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (дата обращения: 13.06.2026).
3. Герасин С.И. Реформа вещного права в Восточных землях ФРГ как успешный пример для постсоциалистических государств. В: *Сборник научных трудов «Недвижимость в России: Правовое регулирование и судебная практика»*. Москва: Институт научной информации по общественным наукам; 2005. С. 221–234.
Gerasin SI. Reform of Property Law in the Eastern Lands of the Federal Republic of Germany as a Successful Example for Post-Socialist States. In: *Collection of Scientific Papers “Real Estate in Russia: Legal Regulation and Judicial Practice.”* Moscow: Institute of Scientific Information on Social Sciences; 2005. P. 221–234. (In Russ.).
4. Магдесян Р.С. Понятие земельного участка и его составных частей: сравнительно-правовой анализ по российскому и германскому законодательству. В: *Сборник материалов конференции «Ломоносовские научные чтения студентов, аспирантов и молодых ученых-2023»*. В 2-х томах. Архангельск, 01–30 апреля 2023 года. Том 1. Архангельск: Северный (Арктический) федеральный университет имени М.В. Ломоносова; 2023. С. 485–489.
Magdesyan RS. The Concept of a Land Plot and Its Components: A Comparative Legal Analysis under Russian and German Legislation. In: *Proceedings of the Conference “Lomonosov Scientific Readings of Students, Postgraduates, and Young Scientists-2023”. In 2 Volumes. Arkhangelsk, April 1–30, 2023. Volume 1.* Arkhangelsk: Northern (Arctic) Federal University named after M.V. Lomonosov; 2023. P. 485–489. (In Russ.).
5. Киселева Э.А. Владение и право собственности в истории законодательства западной Европы (XIX–начало XX в.). Ростов-на-Дону: Индивидуальный предприниматель Беспамятнов Сергей Владимирович; 2017. 129 с.
Kiseleva EA. *Ownership and Property Rights in the History of Western European Legislation (19th – early 20th Centuries)*. Rostov-on-Don: Individual Entrepreneur Sergey Vladimirovich Bespamyatnov’s Publ.; 2017. 129 p. (In Russ.).
6. Абдуллаев Э.Р. Единство земельного участка и построек на нём: международный опыт и возможности для совершенствования российского законодательства. В: *Труды III Международной научно-практической конференции молодых ученых и студентов «Бизнес, менеджмент и право»*. Екатеринбург, 21–23 ноября 2024 года. Екатеринбург: Уральский государственный юридический университет им. В.Ф. Яковлева; 2024. С. 156–159.
Abdullaev ER. Unity of a Land Plot and Buildings on It: International Experience and Possibilities for Improvement of the Russian Legislation. In: *Proceedings of the III International Scientific and Practical Conference of Young Scientists and Students “Business, Management and Law”*. Ekaterinburg, November 21–23, 2024. Ekaterinburg: Ural State Law University named after V.F. Yakovlev; 2024. P. 156–159. (In Russ.).
7. Гейдор В.С., Гадзиян С.Л. Оптимизация процесса подготовки документации для определения границ зон газопроводов: выявление и решение проблем. В: *Материалы международной*

научно-практической конференции факультета промышленного и гражданского строительства «Строительство и архитектура-2025». Ростов-на-Дону, 15 апреля 2026 года. Ростов-на-Дону: Донской государственный технический университет; 2026. С. 543–546.

Geydor VS, Gadziyan SL. Optimization of the Process of Preparing Documentation for Determining the Boundaries of Gas Pipeline Zones: Problem Identification and Solution. In: *Proceedings of the International Scientific and Practical Conference of the Faculty of Industrial and Civil Engineering “Construction and Architecture-2025”*. Rostov-on-Don, April 15, 2026. Rostov-on-Don: Don State Technical University; 2026. P. 543–546. (In Russ.).

8. Шилов А.В., Гейдор В.С. Рациональное природопользование как составная часть производственной деятельности в строительном комплексе. *Экономика и экология территориальных образований*. 2018;2(3):79–90. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2018-2-3-79-90>.

Shilov AV, Geydor VS. Rational Use of Natural Resources as an Integral Part of Industrial Activity in the Construction Industry. *Economy and Ecology of Territorial Formations*. 2018;2(3):79–90. (In Russ.). <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2018-2-3-79-90>

9. Токмакова Г.В. Недвижимость как объект правового регулирования. *Государственная служба*. 2022;24(5):14–18. <https://doi.org/10.22394/2070-8378-2022-24-5-14-18>

Tokmakova GV. Real Estate as an Object of Legal Regulation. *Gosudarstvennaya sluzhba (Civil Service)*. 2022;24(5):14–18. (In Russ.). <https://doi.org/10.22394/2070-8378-2022-24-5-14-18>

10. Лозовская С. О. Критерии отнесения объекта к недвижимому имуществу: обзор актуальной судебной практики. *Хозяйство и право*. 2024;(12):3–17. <https://doi.org/10.18572/0134-2398-2024-12-3-17>

Lozovskaya SO. Criteria for Classifying an Object as Real Estate: An Overview of the Relevant Judicial Practice. *Economy and Law*. 2024;(12):3–17. (In Russ.). <https://doi.org/10.18572/0134-2398-2024-12-3-17>

Об авторах:

Виктория Станиславовна Гейдор, кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), geydor.v@gs.donstu.ru

Евгений Федорович Литвинов, Донской государственный технический университет (344003, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), 79185075644@yandex.ru

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи

About the Authors:

Victoria S. Geydor, Cand.Sci.(Economics), Associate Professor of the Environmental Economics and Cadastre Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), geydor.v@gs.donstu.ru

Evgeny F. Litvinov, General Director of RostTechKad, LLC (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344003, Russian Federation), 79185075644@yandex.ru

Conflict of Interest Statement: the authors declare no conflict of interest.

All authors have read and approved the final manuscript.